



ÅRSRAPPORT

1. FEBRUAR 2011 - 31. JANUAR 2012

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9
CVR.NR. 68 07 42 15**

v/BY & BOLIG ADMINISTRATION A/S

**Nørrebrogade 34 1.sal
2200 København N**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. februar 2011 - 31. januar 2012	4
Balance pr. 31. januar 2012	5 - 6
Noter til årsrapporten	7 - 10
Likviditetsoversigt pr. 1. februar 2012	11
Andelskroneberegning pr. 31. januar 2012	12
Opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2011	13

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for

ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2011 - 31. januar 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

København, den 27/5 - 2012

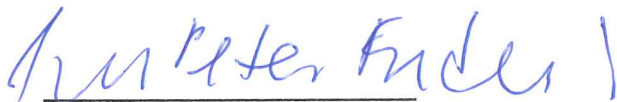
Administrator:



By & Bolig Administration A/S

København, den 22/5 - 2012


Bestyrelse:



Lars Peter Frederiksen
formand



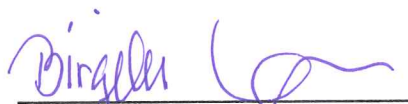
Rune Lund Pedersen



Jonas S. Rasmussen



Lars Borch Egevang



Birgith Johansen

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 for regnskabsåret 1. februar 2011 - 31. januar 2012 omfattende regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal samt opgørelse af skattepligtig indkomst er ikke omfattet af vor revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2011 - 31. januar 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 29. februar 2012
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S



Benny Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi jfr. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6 stk. 5.

RESULTATOPGØRELSE

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dækk omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Husleje, boligafgift og andre indtægter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. januar 2012.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. januar 2012.

Vedligeholdelse kr. 51.660 er den omkostning, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i en bedre stand end ved foreningens køb.

Skat af årets erhvervmæssige indtægt er udgiftsført i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Aktiver

Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo, Kronborggade 7-9, 2200 København N er værdiansat til en forventet dagsværdi på kr. 22.900.000, svarende til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010. Nedskrivningen af ejendommen på kr. 286.869 er henført til foreningens egenkapital. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 6.477.812 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. januar 2012, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. januar 2012, i alt kr. 6.749.442.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR 2011 - 31. JANUAR 2012
(inkl. budget for 2011/12)

4

<u>Note</u>	2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	2010/11
<u>Indtægter</u>			
1	865.004	855.200	855.034
<u>Ejendommens udgifter</u>			
2	162.869	160.967	147.099
3	126.159	126.470	118.539
4	51.660	50.000	48.624
	1.282		-1.160
5	109.327	88.875	57.370
	7.588	7.588	7.588
	458.884	433.900	378.060
	406.119	421.300	476.974
6	1.797	0	299
7	-243.178	-247.960	-375.477
	164.738	173.340	101.796
	0		0
	164.738	173.340	101.796
	-151.840	-124.740	-85.856
	12.898	48.600	15.940

Årets resultat kr. 164.738 foreslås overført til næste år.

<u>Note</u>	31/1 2012	31/1 2011
Anlægsaktiver:		
Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo: Bogført værdi pr. 1. februar 2011	22.900.000	23.200.000
Byggeprojekt	286.869	944.879
Nedskrivning til kontantværdi	-286.869	-1.244.879
Anslået forbedringsandel af byggeprojekt <small>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 22.900.000, heraf grundværdi kr.2.593.400) (Kontantværdi pr. 1. oktober 2008 kr. 23.200.000, heraf grundværdi kr.3.051.000)</small>	900.000	0
	<u>23.800.000</u>	<u>22.900.000</u>
Driftsmidler:		
Saldo pr. 1. februar 2011	68.289	
Afskrivninger, 10% af kr. 75.876,88	<u>-7.588</u>	68.289
Bredbånd	<u>192.973</u>	<u>192.973</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>24.053.674</u></u>	<u><u>23.161.262</u></u>
Omsætningsaktiver:		
Kassebeholdning	2.304	2.664
Bankindeståender:		
Nykredit Bank, kto.nr. 5471-7024535	546.402	71.565
Danske Bank, kto.nr. 9444-2560100674	215.741	76.029
Danske Bank, kto.nr. 3001-3301007488 byggelån	0	780.341
Mellemregning, administrator	6.049	760
Forudbetalte omkostninger:		
Kontingent ABF	2.184	2.160
Gårdlaug	8.739	8.739
Forsikringer	<u>25.277</u>	24.461
Vaskeripenge	9.300	0
Vandregnskab 2011/12	<u>5.706</u>	<u>10.902</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>821.702</u></u>	<u><u>977.620</u></u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u><u>24.875.376</u></u>	<u><u>24.138.882</u></u>

<u>Note</u>	31/1 2012	31/1 2011
Egenkapital:		
	21.000	21.000
Andelskapital ifølge andelsbeviser:		
8 Reservefond	17.908.524	17.150.655
8 Henlæggelser	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u><u>17.949.524</u></u>	<u><u>17.171.655</u></u>
Langfristet gæld:		
9 Prioritetsgæld	6.477.812	6.629.652
Deposita lejligheder nr.:		
2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,22	<u>290.787</u>	<u>260.639</u>
	<u><u>6.768.599</u></u>	<u><u>6.890.291</u></u>
Kortfristet gæld		
10 Skyldige omkostninger	52.583	29.181
Hensat til indvendig vedligeholdelse	10.355	6.945
Forudbetalt boligafgift	4.175	0
Varmeregnskab 2011/12	8.070	6.304
Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	40.826	5.390
Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	<u>41.243</u>	<u>29.116</u>
	<u><u>157.253</u></u>	<u><u>76.936</u></u>
Gæld i alt	<u><u>6.925.852</u></u>	<u><u>6.967.227</u></u>
<u>Passiver i alt</u>	<u><u>24.875.376</u></u>	<u><u>24.138.882</u></u>
11 Forpligtelser		

<u>1</u>	<u>Boligafgifter m.m.</u>	2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	2010/11
	Boligafgifter	789.371	789.371	789.371
	Lejeindtægter	51.226	50.029	49.643
	Vaskeriindtægter	17.207	8.600	8.670
	Badeklub	7.200	7.200	7.350
		<u>865.004</u>	<u>855.200</u>	<u>855.034</u>
<u>2</u>	<u>Afgifter og forsikringer</u>			
	Ejendomsskatter	62.013	61.792	62.902
	Ikke fordelbar vandafgift	9.452	11.000	11.080
	Ikke fordelbar varmeudgift	4.289	4.000	3.608
	Renovation og skorstensfejdning	37.888	40.175	28.483
	Forsikringer:			
	Storhusforsikring	21.718		19.080
	Glas og kumme	2.404		2.411
	Arbejdsskadeforsikring	1.765	25.888	1.754
	Elektricitet	23.338	20.000	17.779
		<u>162.869</u>	<u>160.967</u>	<u>147.099</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>			
	Viceværtfirma	73.724	73.470	58.400
	Rengøringsartikler	0	500	0
	Snerydning og saltning	0	0	7.704
	Vedligeholdelse, fællesgård	52.435	52.500	52.435
		<u>126.159</u>	<u>126.470</u>	<u>118.539</u>

<u>4</u>	<u>Vedligeholdelse</u>	2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	2010/11
	Elektriker:			5.970
	Reparation af lys på bagtrappe m.m.	2.173		
	Maler:			0
	Malet hoveddørsparti	3.750		
	Murer:			1.531
	Omlægning af fliser	5.000		
	Tømrer/snedker:			2.900
	Håndlistesving	12.829		
	Varmeanlæg:			31.507
	Måler udskiftet	1.094		
	Ventilationsanlæg:			2.815
	Diverse:		50.000	3.901
	Arkitekt	3.125		
	Graffiti afrensning	10.422		
	Hensat indvendig vedligeholdelse, lejere	3.410		
	Udgifter arbejdsdage	12.082		
	Gebyr arbejdsdage, udeblivelse	-2.500		
	Vaskeri:			
	Vaskemaskine og tørretumbler	276	0	
		<u>51.660</u>	<u>50.000</u>	<u>48.624</u>
<u>5</u>	<u>Administrationsomkostninger</u>			
	Administration	40.561	41.375	32.463
	Administration, ekstra arbejder	2.375	3.000	3.000
	Revisionshonorar	15.500	15.000	15.000
	Varmeregnskab	26.914	9.000	-1.545
	Vandregnskab	6.512	3.000	-1.035
	Kontorartikler, telefon og porto	1.598	1.500	1.420
	Generalforsamling og møder	7.699	6.000	415
	Kontingent, ABF	3.252	3.500	3.132
	Bestyrelsesforsikring	3.249	4.000	2.667
	Gebyrer	1.668	2.500	1.854
		<u>109.327</u>	<u>88.875</u>	<u>57.370</u>

<u>6</u> <u>Finansieringsindtægter</u>	2011/12	Budget 2011/12	2010/11
		(ej revideret)	
Danske Bank	669		154
Nykredit Bank	1.128		145
	<u>1.797</u>	<u>0</u>	<u>299</u>
<u>7</u> <u>Finansieringsudgifter</u>			
Omprioriteringsomkostninger	0		106.612
Danske Bank	0		60
Nykredit Bank	0		267
Realkredit Danmark	6,3952%	0	90.848
Realkredit Danmark	6,0000%	0	14.917
Realkredit Danmark	5,2236%	0	77.087
Realkredit Danmark	4,2860%	83.838	85.685
Realkredit Danmark	2,7388%	159.340	0
	<u>243.178</u>	<u>247.960</u>	<u>375.477</u>
<u>8</u> <u>Reservefond</u>		31/1 2012	31/1 2011
Saldo pr. 1. februar 2012		17.150.655	18.293.737
Afdrag på prioritetsgæld i regnskabsåret		151.840	85.856
Nettoopskrivning af ejendom		613.131	-1.244.879
Henlagt til større arbejder (tag):		-20.000	0
Årets regnskabsmæssige resultat		12.898	15.940
		<u>17.908.524</u>	<u>17.150.655</u>

<u>9</u>	<u>Prioritetsgæld</u>	Afdrag	Restgæld pr. 31/1 2012	Kursværdi pr. 31/1 2012
	Lån 1, kontantlån rest 23 år 8 mdr.	41.210	1.728.443	1.778.266
	Lån 2, RTL F5K rest 28 år 2 mdr.	110.631	4.749.369	4.971.176
		<u>151.840</u>	<u>6.477.812</u>	<u>6.749.442</u>

Lån nr. 1 er optaget i 4% Realkredit Danmark, serie 23D 2038. Effektiv rente: 4,2860%

Lån nr. 2 er et rentetilpasningslån. Effektiv rente: 2,7388. Optaget den 30/12-2010 i:
 2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2012. Fondskode 0928259
 2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2013. Fondskode 0928267
 2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2014. Fondskode 0928275
 2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2015. Fondskode 0928283
 Næste ordinære refinansieringsdato: 1. april 2015

Begge lån er afdragspligtige.

<u>10</u>	<u>Skyldige omkostninger</u>	31/1 2012	31/1 2012
	Ista	18.748	0
	Revisor	15.500	15.000
	Viceværtfirma	6.566	0
	Ejendomsskat	8.402	8.561
	Forsikringerstatning	1.933	0
	Graffitirens	1.434	0
	Rengøring	0	4.891
	Canal Digital	0	728
		<u>52.583</u>	<u>29.181</u>

11 Forpligtelser

Foreningen har pligt til ved salg at underrette banker for følgende lejligheder:

L 2 og L 3 for i alt kr. 103.400

Kassebeholdning		2.304	
Bankbeholdninger		762.143	
Mellemregning, administrator		6.049	
Vandregnskab 2011/12		<u>5.706</u>	
			776.202
Skyldige omkostninger	52.583		
Hensat til indvendig vedligeholdelse	10.355		
Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	41.243		
Varmeregnskab 2011/12	8.070		
Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	<u>40.826</u>		<u>-153.077</u>
			<u><u>623.125</u></u>

I henhold til lov nr. 652 af 2. juli 2001 om andelsboligforeninger, § 6, stk. 5 kan den regnskabsmæssige værdi af andelen i overensstemmelse med § 5, stk. 2, litra c beregnes således:

Andelskapital, 21. stk. á kr. 1.000		<u>21.000</u>
Egenkapital ifølge balance pr. 31. januar 2012		17.949.524
Henlæggelser		-20.000
Regulering, prioritetsgæld:		
Bogført værdi	6.477.812	
Kursværdi	<u>-6.749.442</u>	<u>-271.630</u>
		17.657.894
Bestyrelsen foreslår, at der til opsat vedligeholdelse hensættes		<u>0</u>
Reguleret egenkapital		<u>17.657.894</u>
Andelsværdi pr. lejlighed:	$\frac{17.657.894}{21}$	= <u>840.852</u>

En kendelse fra Landsskatteretten den 25. november 2002 betyder, at foreningens fortjeneste ved salg af den sidste udlejede lejlighed skal beskattes med tillæg af fortjenester ved salg af samtlige udlejede lejligheder siden den 18. maj 1994 (opgjort til nutidsværdi).

Foreningen bør derfor, forinden et eventuelt salg af sidste lejemål, opgøre skattebyrden ved et sådant salg.

Andelsværdi pr. 31. januar 2011 815.185
ifølge ordinær generalforsamlingsbeslutning den 23. maj 2011.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST
FOR INDKOMSTÅRET 2011

13

Lejeindtægter		51.226
Udgifter ifølge resultatopgørelse	458.884	
Større vedligeholdelse 2010/11 og 2011/12	1.231.748	
Bredbånd:		
Afskrivning, 5% af kr. 192.973, 5. rate	9.649	
Renteindtægter	-1.797	
Renteudgifter	243.178	
Badeklub	-7.200	
Vaskeriindtægter	-17.207	
Udgifter i alt	<u>1.917.255</u>	
Andel i udgifter:	$\frac{1.917.255 \times 51.226}{840.597} =$	<u>-116.837</u>
		-65.612
Fremført til næste år		<u>65.612</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Skat heraf andrager	25,0%	0
+ rentetillæg	4,8%	<u>0</u>
		<u><u>0</u></u>
Fremført underskudssaldo:		
Primosaldo		111.949
Tilgang		<u>65.612</u>
Til fremførsel, ultimo		<u><u>177.561</u></u>